



IMMOBILIEN
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

Kanzlei Villach
Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach
Tel. +43 4242 / 57 854
Fax. +43 4242 / 55 233
flechl@immobilien-consulting.at
Mobil: +43 660 / 57 854 00

Kanzlei Bad Kleinkirchheim
Dorfstraße 91, 9546 Bad Kleinkirchheim
Tel. +43 4242 / 57 854
Fax. +43 4242 / 55 233
flechl@immobilien-consulting.at
Mobil: +43 650 / 30 800 46

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

Bank für Kärnten und Steiermark

BIC: BFK KAT 2K

IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

INVESTIEREN SIE IN IHR "GENERATIONENPROJEKT"

TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT MIT VIEL ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IN RUHIGER VORZUGLAGE

VILLACH STADT / VÖLKENDORF / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



H-VS-97

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine interessante Liegenschaft an, die sich auf dem 1.345 m² ebenen, komplett eingefriedeten Grundstück erstreckt und aus der in den Achtzigerjahren in Massivbauweise errichteten Villa mit großen Terrassen- und Balkonflächen, der Doppelgarage, der großen überdachten Freifläche mit überdachtem Verbindungsgang zum Wohngebäude sowie dem großen, renovierungsbedürftigen Außenpool zusammensetzt und in einer der begehrtesten Seitenwohnlagen von Villach-Völkendorf liegt.

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

Das Anwesen verbindet Ruhe und Stadtnähe in perfekter Harmonie.

NB:

Die Liegenschaft wird gemeinsam mit einem Wohnrecht auf Lebzeiten zu Gunsten des Verkäufers, der 93 Jahre alt ist, verkauft. Für die Dauer dieses Rechts werden von diesem die gesamten Betriebs- und Heizkosten getragen. Erst nach dessen Ableben, kann von den Eigentümern die Liegenschaft genutzt werden!

Die dreigeschossige Villa mit Walmdach und Gauben an der Südseite besticht durch ihre hochwertige, solide Bauweise und bietet großzügig geschnittene, von Tageslicht durchflutete Räume, die Ihnen und Ihrer Familie viele Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 400 m² finden Sie dieser Liegenschaft die perfekte Kombination von Wohnen und Arbeiten. Es könnte die Liegenschaft auch zu einer kleinen, exklusiven Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten umgestaltet werden.

Die Immobilie weist durch ihre ansprechende, zeitlose Architektur, der weitläufigen, mit altem Baum- und Strauchbestand gestalteten Gartenfläche, nicht nur viel Raum und Komfort für eine Großfamilie auf, sondern ist auch eine Investition in Lebensqualität und Zukunft. Entdecken Sie diese exklusive Villa und verwirklichen Sie Ihren Traum vom familienfreundlichen Wohnen in einer der schönsten Lagen von Villach.

LAGE

Villach Stadt - Völkendorf

Völkendorf verbindet den Charme einer ruhigen, ländlichen Wohngegend und ist eine perfekte Wahl für all jene, die das Leben in einer lebendigen Stadt mit dem Komfort und der Ruhe einer gehobenen Wohngegend verbinden möchten. Die hohe Lebensqualität in Völkendorf wird durch die ruhige und sichere Wohnlage unterstrichen. Hier finden Sie eine gut ausgebaute Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe sind bequem erreichbar. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Schulen zur Verfügung, während ein breites Angebot an sportlichen und kulturellen Aktivitäten für Unterhaltung und Freizeitspaß sorgt. Gepflegte Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Villach, die zweitgrößte Stadt Kärntens, ist bekannt für ihre lebendige Kultur, ihre historische Altstadt und die atemberaubende Natur in der Umgebung. Die malerischen Kärntner Seen und die wunderschönen Berglandschaft der Alpen sind nur eine kurze Fahrt entfernt und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die Innenstadt von Villach ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Verkehrsanbindung in Völkendorf ist hervorragend.

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE	1.345 m ²
BAUJAHR	Ca. 1975-1980
WOHNNUTZFLÄCHE	Gesamt ca. 399 m ²
SCHLAFZIMMER	6
BÄDER	3
RAUMAUFTeilUNG	<p><u>Erdgeschoss</u>: Windfang mit Diele, Wohnbereich, Essbereich, Wohnküche, Abstellkammer, Vorräum, Hauswirtschaftsraum, Toilette, Badezimmer (Dusche, Badewanne, Waschbecken, Bidet, WC), Arbeitszimmer;</p> <p><u>Obergeschoss</u>: Klavierzimmer, Arbeitszimmer, 3 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, großes Badezimmer (Badewanne, Dusche, WC, Bidet, Waschbecken), kleines Badezimmer (Dusche und HWB), WC mit HWB), Balkon;</p> <p><u>Kellergeschoss</u>: Kaminraum, Billardzimmer, Lagerraum, Heiztechnikraum, Sauna mit Dusche</p>
PARKEN	Doppelgarage mit elektrischem Tor. Die Einfahrt zur Garage ist überdacht und bietet ausreichend Platz zum Abstellen von zwei weiteren Fahrzeugen.
ENERGIEAUSWEIS	In Arbeit
WICHTIG!	Die Liegenschaft wird gemeinsam mit einem Wohnrecht auf Lebzeiten zu Gunsten des Verkäufers, der 93 Jahre alt ist, verkauft. Für die Dauer dieses Rechts werden von diesem die gesamten Betriebs- und Heizkosten sowie Instandhaltungskosten getragen. Erst nach dessen Ableben, kann die Liegenschaft übernommen und genutzt werden!
KAUFPREIS	€ 850.000,00

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:
 3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
 Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
 Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.
 Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.